PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Victoria

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : printemps 2015

Faits saillants

- Selon les prévisions[1], le total des mises en chantier d'habitations montera à 1 950 en 2015, en réponse à la demande croissante provenant des nouveaux résidents, puis se stabilisera à 1 850 en 2016, année au cours de laquelle les taux hypothécaires devraient amorcer une remontée.
- En 2015, les ventes MLS® devraient croître de 8 % et se chiffrer à 6 850, grâce à une amélioration de la conjoncture de l'économie et de l'emploi.
- Le taux d'inoccupation moyen des logements locatifs restera stable, à 1,4 %, en 2015 et en 2016, car la demande et la nouvelle offre s'équilibreront.

Figure 1

La construction résidentielle devrait s'intensifier en 2015

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements; prévisions); BC Statistics (données de RECPLE, 2014 sur les projections du nombre de ménages publiées en septembre 2014; calculs de la SCHL).

[1] Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible le 20 avril 2015.

Table des matières

1 Faits saillants
2 Le marché du neuf connaîtra un nouvel essor en 2015
3 Le marché de la revente demeurera équilibré
4 Les taux d'inoccupation des appartements locatifs resteront stables
5 Les perspectives économiques soutiennent la demande de logements
6 Les taux hypothécaires
7 Tendances en bref
8 Résumé des prévisions
9 Méthodes D'Enquête

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

- Les facteurs économiques fondamentaux, notamment la progression de l'emploi et la croissance démographique, favoriseront la stabilité du marché de l'habitation jusqu'à la fin de 2016.

Le marché du neuf connaîtra un nouvel essor en 2015

Une modeste croissance de l'emploi et de la population, dans un contexte de faibles taux hypothécaires, soutiendra la demande de logements neufs dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Victoria tout au long de la période à l'étude. Selon les prévisions, 1 950 habitations seront commencées en 2015. La hausse du niveau d'activité s'annonce modérée dans le segment des maisons individuelles, mais plus marquée dans celui des logements collectifs, et plus particulièrement du côté des appartements en copropriété et des appartements locatifs. Les logements collectifs constitueront donc la majeure partie des mises en chantier. Dans ce segment, le nombre d'invendus est à la baisse depuis les sommets enregistrés en 2013-2014, ce qui devrait inciter les constructeurs à concrétiser leurs projets de densification dans les quartiers centraux, répondant ainsi à la demande croissante émanant des nouveaux résidents. À la fin du premier trimestre de 2015, 187 appartements en copropriété achevés n'avaient pas trouvé preneur; c'est moins de la moitié des 383 unités qui étaient en stock à la fin de mars 2014.

Figure 2

La demande attribuable à la croissance démographique est concentrée

Source : BC Stats (projections tirées de P.E.O.P.L.E. 2014)
* À noter : Le Grand Victoria comprend Victoria, Esquimalt, Oak Bay et View Royal; la côte Ouest comprend Sooke, Langford, Colwood, Metchosin, Highlands et la subdivision H du district régional de la capitale; Saanich englobe Saanich, Sidney, Central Saanich et North Saanich.

Le total des mises en chantier demeurera à peu près au même niveau en 2016 : il devrait se fixer à 1 850 unités. Les prévisions montrent que la construction de maisons individuelles se maintiendra, mais que le nombre de logements collectifs commencés diminuera légèrement parce que la croissance des ménages sera distribuée plus également entre le noyau urbain et les secteurs périphériques. Bien qu'elle s'annonce modeste, la hausse des taux hypothécaires viendra tempérer les effets des gains dans la population et l'emploi, de sorte que la demande de logements restera stable sur les marchés du neuf et de l'existant.

La RMR de Victoria devrait profiter de l'accroissement de son solde migratoire et de l'accélération du rythme de formation des ménages[2], ce qui donnera une forte impulsion à la demande locale tout au long de la période visée par les prévisions. Généralement, sur une décennie, l'augmentation du parc résidentiel est proportionnelle à la croissance des ménages; autrement dit, la demande de logements neufs grossit à mesure que des ménages se forment. Selon les estimations, 1 660 ménages ont été formés dans la RMR de Victoria en 2014. Le nombre plus important de nouveaux migrants et de meilleures perspectives d'emploi chez les jeunes devraient faire passer ce total à 1 880 en 2015 et à 2 010 en 2016[3]. Les

[2] Selon la définition de Statistique Canada, un ménage est une personne ou un groupe de personnes qui occupent le même logement et n'ont pas de lieu habituel de résidence ailleurs au Canada ou à l'étranger. Le logement peut être un logement dans un établissement ou un logement privé. Le ménage peut se composer d'un groupe familial (famille de recensement), de deux familles ou plus partageant le même logement, d'un groupe de personnes non apparentées ou d'une personne vivant seule. Les membres du ménage qui sont temporairement absents le jour de référence (résidant temporairement ailleurs) sont considérés comme faisant partie de leur ménage habituel.

[3] Sources : BC Stats (données de P.E.O.P.L.E. 2014 publiées en septembre 2014) et SCHL (calculs)

prévisions indiquent qu'en moyenne, 1 940 ménages se formeront chaque année dans la région au cours des cinq prochaines années. Il s'agit d'une hausse notable par rapport à la moyenne annuelle de 1 320 nouveaux ménages enregistrée au cours des cinq dernières années.

Le marché de la revente demeurera équilibré

Dans la région de Victoria, le nombre de ventes MLS® devrait atteindre 6 850 en 2015, ce qui représente une hausse de 8 % sur un an. Le temps doux de l'hiver 2015 a contribué à la croissance du marché, les ventes MLS® ayant progressé de 22 % dans la région de Victoria par rapport aux trois premiers mois de 2014. Des gains ont été réalisés à la fois pour les maisons individuelles, les maisons en rangée et les appartements en copropriété.

Ce redressement des ventes s'inscrit dans le prolongement d'une tendance à la hausse qui a débuté au milieu de 2013. La demande de logements a pris de l'ampleur sous l'effet combiné d'une forte accélération du rythme de formation des ménages et d'une amélioration des perspectives d'emploi chez les jeunes. Les bas taux hypothécaires ont également contribué à l'augmentation des transactions, notamment en encourageant les acheteurs à profiter des bas taux offerts avant leur éventuelle hausse pendant l'horizon prévisionnel.

Au début de 2016, le marché de la revente se sera placé sous le signe de la stabilité. Les prévisions indiquent qu'une modeste progression de l'emploi, conjuguée à une concurrence accrue de la part du marché du neuf et à une hausse graduelle des taux hypothécaires, permettra au niveau des transactions de se situer près de la moyenne sur 15 ans, soit à 6 400, en 2016.

Figure 3

Le niveau des ventes est de retour à la normale

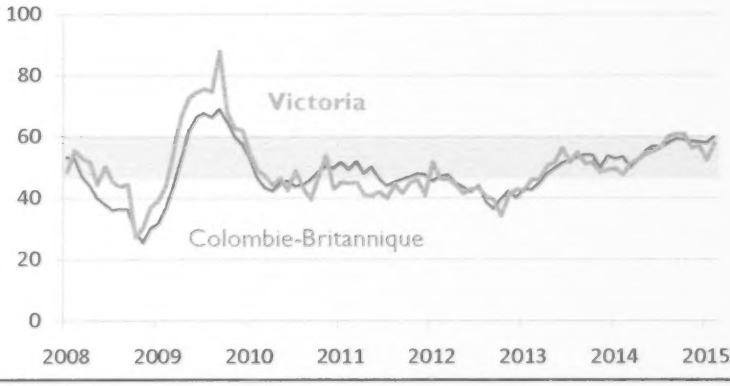
Nombre désaisonnalisé annualisé de transactions MLS® sur le marché de la revente

Source : données MLS® fournies et désaisonnalisées par l'Association canadienne de l'immeuble (données jusqu'en février 2015)

Figure 4

L'augmentation des ventes a changé l'état du marché

Rapport ventes-nouvelles inscriptions (RVNI) désaisonnalisé, MLS® (%)



Sources : Association canadienne de l'immeuble; calculs de la SCHL (données jusqu'en février 2015)

Vu l'augmentation des ventes et la diminution des inscriptions, le marché des maisons individuelles existantes de la région de Victoria est devenu favorable aux vendeurs au cours du quatrième trimestre de 2014, et il l'est demeuré au premier trimestre de 2015. Quant aux marchés des appartements en copropriété et des maisons en rangée, ils témoignent toujours d'un sain équilibre entre l'offre et la demande. Le resserrement du marché de la revente a exercé des pressions à la hausse sur le prix moyen des habitations. Étant donné que les prix plus élevés sont favorables aux nouvelles inscriptions et que la

concurrence venant des constructeurs de logements neufs sera plus forte au cours de la deuxième moitié de 2015, le marché devrait rester équilibré durant toute la période à l'étude, créant ainsi une conjoncture plus stable pour les acheteurs et les vendeurs. Par conséquent, le prix moyen aura moins tendance à monter en 2016.

Après avoir augmenté de 3,2 % en 2014, le prix MLS® moyen des propriétés résidentielles devrait progresser de 2,3 % en 2015 et atteindre 508 000 $, puis croître ensuite de 1,4 % pour s'établir à 515 000 $ en 2016. Ces modestes hausses des prix de revente seront soutenues par la récente baisse de l'offre sur le marché de l'existant et la stabilisation du nombre de transactions.

L'indice composite des prix des propriétés MLS® sur le territoire de la chambre immobilière de Victoria s'est situé à 142,9 en mars 2015, comparativement à 139,1 douze mois auparavant, ce qui représente une augmentation de 2,7 %. Cet indice se fonde sur un logement de référence (qui tient compte de l'ensemble des maisons individuelles, des maisons en rangée et des appartements en copropriété) pour calculer la variation des prix en faisant abstraction de la composition des ventes et de tout changement dans les caractéristiques des unités vendues. La propriété de référence est un logement qui possède des caractéristiques communes aux habitations typiques de la région de Victoria.

L'état d'équilibre persistera sur le marché de Victoria, caractérisé par un faible nombre d'inscriptions courantes, une remontée des ventes et une hausse de l'indice des prix légèrement supérieure à celle de l'inflation au cours de la dernière année.

Les taux d'inoccupation des appartements locatifs resteront stables

Puisque l'augmentation de la demande sur le marché locatif de la RMR de Victoria devrait s'accompagner d'un accroissement de l'offre, les taux d'inoccupation et les loyers des appartements resteront assez stables tout au long de l'horizon prévisionnel.

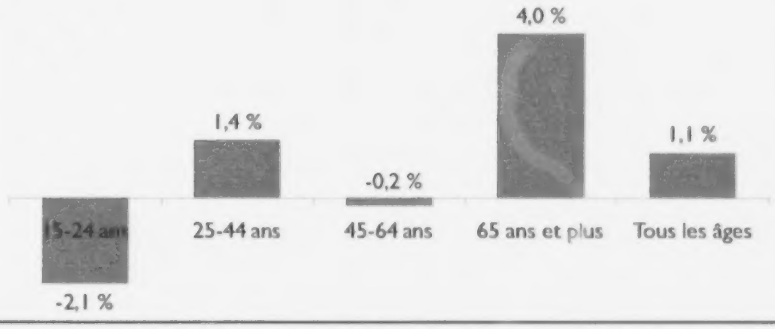
Une croissance modérée de l'emploi et de la population, à savoir de 1 à 2 % par année, se conjuguera à la hausse du solde migratoire pour stimuler la demande sur le marché locatif de la RMR de Victoria au cours des prochaines années. Pour sa part, l'offre augmentera en parallèle avec la demande grâce aux logements locatifs traditionnels actuellement en construction et à ceux qui viennent d'être achevés. Les prévisions indiquent que la proportion d'appartements vacants sur le marché locatif passera de 1,5 % en 2014 à 1,4 % en 2015, puis se maintiendra à ce niveau en 2016. En raison de cet équilibre entre l'offre et la demande et de la concurrence livrée par le marché locatif secondaire (appartements accessoires, copropriétés offertes en location, etc.), les majorations des loyers des unités existantes[4] comprises dans des immeubles construits expressément pour le marché locatif devraient suivre le taux d'inflation et se situer autour de 1,5 %.

La construction d'immeubles locatifs n'avait pas été aussi intense dans la région de Victoria depuis le début des années 1990. La forte demande, les faibles coûts de financement attribuables aux bas taux d'intérêt actuels ainsi que les politiques d'aménagement favorables et autres mesures incitatives adoptées par

Figure 5

Les jeunes de la génération Y et les retraités soutiendront la demande de logements locatifs

Variation annuelle de la population (en %) dans la RMR de Victoria entre 2015 et 2019



Sources : BC Stats (PEOPLE, 2014) et SCHL (calculs)

[4] Il est possible que la moyenne des loyers du marché soit plus élevée, selon le type et le nombre exact d'unités achevées, étant donné que le loyer des unités neuves est généralement plus élevé.

tous les ordres de gouvernement sont des facteurs qui encouragent les constructeurs à agrandir et à renouveler le parc locatif de la RMR de Victoria. Bien que le nombre d'achèvements demeure faible en comparaison de la taille totale de l'univers locatif, 439 logements ont été achevés en 2014, et 318 autres étaient en construction pendant le premier trimestre de 2015. Uniquement dans la ville de Victoria, plus de 1 300 appartements locatifs neufs sont actuellement prévus. Même si les projets de construction ne se réaliseront pas tous, il ne fait aucun doute que les promoteurs manifestent un vif intérêt pour la construction d'immeubles d'appartements locatifs.

Selon les prévisions, la population de la région de Victoria croîtra d'environ 4 000 personnes par année, en moyenne, d'ici 2019[5]. Les deux groupes d'âge qui devraient le plus contribuer à cette hausse au cours des cinq prochaines années sont celui des 25-44 ans et celui des 65 ans et plus (voir la figure 5), car ce sont ceux qui formeront le plus de nouveaux ménages. Certains de ces résidents, particulièrement ceux qui viennent d'arriver dans la région, opteront pour la location. Selon les estimations, la RMR de Victoria a reçu 3 556 nouveaux migrants en 2014, soit davantage que les 2 751 migrants accueillis en 2013[6].

Le rôle de pôle d'enseignement postsecondaire que joue Victoria dans le sud de l'île de Vancouver est un autre facteur qui alimentera la demande de logements locatifs, particulièrement du côté des appartements construits expressément pour le marché locatif, catégorie où les loyers sont généralement inférieurs à ceux demandés pour les appartements d'initiative privée (détenus par des investisseurs). Étant donné que leurs perspectives d'emploi continueront de s'améliorer, bien des jeunes de la génération Y[7] formeront leur propre ménage. Ils seront locataires tout au long de leurs études postsecondaires et durant leurs premières années sur le marché du travail; ce n'est qu'ensuite qu'ils deviendront propriétaires. Cette tendance sera renforcée par les prix des logements, relativement élevés à Victoria. De même, les retraités – et tout particulièrement les personnes vivant seules ayant atteint ou dépassé l'âge de 70 ans – souhaiteront rester locataires, ce qui est un gage de leur autonomie. La tendance actuelle à une longue espérance de vie chez les aînés, qui sont en meilleure santé et plus actifs que jamais, stimulera la demande sur le marché locatif.

Les perspectives économiques soutiennent la demande de logements

Selon les prévisions, l'économie de la région de Victoria croîtra en parallèle avec l'économie provinciale, car les facteurs fondamentaux tels que la progression de l'emploi et l'augmentation de la population favorisent la stabilité du marché de l'habitation. À long terme, le vieillissement de la population déterminera la direction que prendra le marché de l'habitation; à court terme, cependant, la conjoncture économique devrait avoir une plus grande influence sur les choix des ménages en matière de logement.

La diversification de l'économie entraînera une croissance modérée de l'emploi au cours de l'horizon prévisionnel. La hausse des dépenses de consommation et l'augmentation de la population se traduiront par une expansion du secteur des services et de l'économie dans son ensemble. La variété des équipements collectifs, la clémence du climat et l'éventail de possibilités d'études, de formation ou d'emploi devraient continuer d'attirer un flux régulier de migrants en provenance d'ailleurs dans la province ou au pays, lesquels contribueront au développement démographique de la région. Alors que le nombre total d'emplois a diminué de 1,5 % en 2014, les taux de croissance prévus pour 2015 et 2016 s'élèvent à 1,4 % et à 1,6 %, respectivement. Parallèlement, le taux de chômage sera stable; il se situera à 5,4 % en 2015 et à 5,3 % en 2016, ce qui en fera l'un des plus bas de la province.

Grâce à la présence de plusieurs grands établissements d'enseignement postsecondaire à Victoria, le secteur de l'éducation constitue une solide source d'emplois et, vu la vaste population étudiante, de locataires. Véritables pépinières d'entreprises en démarrage, ces établissements, de même qu'un secteur de la technologie en plein essor, stimuleront le marché de l'emploi dans la région.

[5] Sources : BC Stats (données de P.E.O.P.L.E. 2014 publiées en septembre 2014); SCHL (calculs).

[6] Source : Statistique Canada. Les données sur la migration correspondent au nombre net de nouvelles personnes venues s'installer dans la RMR en provenance d'autres régions de la Colombie-Britannique, d'autres provinces canadiennes ou d'autres pays.

[7] Aux fins de la présente analyse, la génération Y désigne les personnes âgées de 15 à 24 ans.

Les investissements dans le secteur non résidentiel, c'est-à-dire dans les infrastructures de transport, les aménagements commerciaux, dont les magasins de détail, et la rénovation, devraient être porteurs d'emplois cette année et l'an prochain. En 2014, la valeur des permis délivrés pour construire des immeubles commerciaux, industriels, publics et institutionnels dans la région de la capitale est demeurée aussi élevée qu'en 2013, année où elle avait crû de 6 % par rapport à 2012.

La dépréciation du dollar canadien continuera de profiter au secteur du tourisme, grand fournisseur d'emplois directs et indirects dans la région. Selon l'aéroport international de Victoria, le nombre de passagers aériens s'est accru de 6 % entre 2013 et 2014 et affiche une progression de 3 % en glissement annuel pour les deux premiers mois de 2015. Les prévisions indiquent que les navires de croisière, qui amènent chaque année un grand nombre de touristes, accosteront 230 fois en 2015, un chiffre record qui représente une hausse par rapport aux 206 amarrages enregistrés en 2014, selon l'autorité portuaire de Victoria. Le secteur de la construction navale de Victoria devrait par ailleurs bénéficier de la réalisation de plusieurs grands projets d'envergure nationale et internationale.

Les taux hypothécaires devraient égaler ou frôler leurs niveaux actuels durant l'horizon prévisionnel

Les taux hypothécaires continueront de soutenir la demande de logements. Tout comme les prévisionnistes économiques canadiens, la SCHL s'attend à ce que les taux d'intérêt demeurent inchangés ou très proches de leur niveau actuel pendant la période visée par les prévisions.

Selon le scénario de base de la SCHL pour 2015, le taux des prêts hypothécaires de un an oscillera entre 2,30 et 3,50 % et celui des prêts de cinq ans, entre 4,00 et 5,50 %. L'an prochain, les taux des prêts de un an et de cinq ans se situeront dans des fourchettes respectives allant de 2,40 à 4,00 % et de 4,20 à 6,20 %.

Tendances en bref

Facteurs déterminants et leur incidence sur le marché de l'habitation	
Taux hypothécaires	Les taux hypothécaires resteront bas par rapport aux données historiques et continueront de soutenir la demande de logements.
Population	La croissance démographique devrait s'accélérer tout au long de la période visée par les prévisions, principalement grâce à la migration vers la région.
Emploi	La diversification de l'économie entraînera une progression modérée de l'emploi au cours de la période à l'étude. Il faut s'attendre à ce que la croissance de l'emploi s'accélère de 1,4 % en 2015 et de 1,6 % en 2016.
Revenus	La rémunération hebdomadaire moyenne réelle a augmenté au premier trimestre de 2015 par rapport au premier trimestre de 2014, ce qui soutiendra un peu la demande de logements en 2015.
Marché de la revente	Même si certains segments du marché seront favorables aux vendeurs au cours des premiers mois de 2015, le marché de la revente devrait demeurer équilibré tout au long de l'horizon prévisionnel.
Offre de logements achevés et non écoulés :	L'offre de logements collectifs s'est contractée sur un an, particulièrement du côté des appartements en copropriété, où les stocks au 31 mars 2015 étaient moitié moins élevés qu'à la même date en 2014. Depuis le début de 2015, l'offre de maisons individuelles se maintient aux alentours de sa moyenne à long terme.
Écoulement :	Le nombre de logements écoulés a augmenté en 2014 et devrait s'accroître pendant la période visée par les prévisions, puisque la demande est à la hausse sur le marché du neuf.

Risques associés aux prévisions :

- Les ménages canadiens pourraient être vulnérables à des chocs économiques, puisque leur niveau d'endettement est élevé par rapport à leur revenu. Par exemple, si les taux d'intérêt augmentaient de façon marquée ou si la conjoncture devait grandement se détériorer sur le marché du travail, certains des ménages les plus endettés pourraient être forcés de liquider une partie de leurs actifs, notamment leur logement. Cette situation risquerait d'exercer des pressions à la baisse sur les prix des habitations et, de façon plus générale, sur l'activité dans le secteur de l'habitation. Cela pourrait se produire à court terme, mais les effets ne seraient pas immédiats pour la plupart des ménages endettés parce que beaucoup de prêts hypothécaires sont à modalités fixes.
- Si l'amélioration de l'économie et de l'emploi était plus prononcée dans divers secteurs, le solde migratoire de la RMR de Victoria pourrait dépasser les prévisions et venir renforcer la demande sur les marchés du neuf et de la revente.
- Le nombre de logements collectifs dont la construction a été annoncée ou qui font l'objet d'une demande de permis auprès des autorités municipales dépasse la prévision relative aux mises en chantier de logements collectifs. Par conséquent, si, à la suite d'un changement dans le niveau de confiance des gens d'affaires ou dans la réglementation, les promoteurs étaient encouragés à devancer la construction de leurs ensembles ou à faire des demandes de permis pour des ensembles qui n'avaient pas été annoncés, les mises en chantier de logements collectifs pourraient être plus élevées que prévu.

Résumé des prévisions RMR de Victoria Printemps 2015							
	2012	2013	2014	2015(P)	Var. en %	2016(P)	Var. en %
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	552	514	551	650	18,0	650	0,0
Logements collectifs	1 148	1 171	764	1 300	70,2	1 200	-7,7
Jumelés	86	60	70	75	7,1	65	-13,3
Maisons en rangée	114	76	113	100	-11,5	85	-15,0
Appartements	948	1 035	581	1 125	93,6	1 050	-6,7
Tous types de logement confondus	1 700	1 685	1 315	1 950	48,3	1 850	-5,1
Prix moyen ($)							
Logements individuels	653 278	690 646	664 127	675 000	1,6	695 000	3,0
Prix médian ($)							
Logements individuels	529 900	586 000	549 900	566 000	2,9	550 000	-2,8
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	-2,8	-1,3	-1,1	-0,7	-	-1,2	-
Marché de la revente							
Ventes MLS®	5 460	5 691	6 371	6 850	7,5	6 400	-6,6
Nouvelles inscriptions MLS®	12 766	11 417	11 568	11 600	0,3	11 600	0,0
Prix MLS® moyen ($)	484 164	480 997	496 473	508 000	2,3	515 000	1,4
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	2,7	2,8	1,5	1,4	-0,1	1,4	0,0
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	1 059	1 068	1 095	1 115	1,8	1 135	1,8
Loyer moyen ($) des log. de 1 ch. (octobre)	828	833	849	865	1,9	880	1,7
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	3,17	3,08	3,14	2.30 to 3.50	-	2.40 to 4.00	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5,27	5,24	4,88	4.00 to 5.50	-	4.20 to 6.20	-
Nombre annuel d'emplois	181 700	179 700	174 900	183 400	4,9	186 400	1,6
Croissance de l'emploi (%)	2,1	-1,1	-2,7	4,9	-	1,6	-
Taux de chômage (%)	5,6	5,2	5,4	5,4	-	5,3	-
Migration nette	3 317	2 751	3 556	3 700	4,0	3 900	5,4

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

DÉFINITIONS ET MÉTHODES D'ENQUÊTE

Marché du neuf

Le nombre de mises en chantier d'habitations est recueilli dans le cadre de l'enquête mensuelle de la SCHL appelée Relevé des mises en chantier et des achèvements. Les permis de construire sont utilisés pour déterminer l'emplacement des chantiers de construction, que l'on visite pour confirmer l'étape où en sont les travaux. La mise en chantier d'un logement correspond au début de la construction du bâtiment dans lequel il se trouvera. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Mise en chantier de maison individuelle :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant une seule habitation et entièrement séparé d'autres logements ou bâtiments.

Mise en chantier de jumelé :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment entièrement séparé d'autres bâtiments et contenant deux logements situés côte à côte, séparés par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier de maison en rangée :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant au moins trois unités séparées les unes des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier d'appartement ou de logement de type autre :
Début de la construction d'un logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

Prix moyen et prix médian des maisons individuelles :
Le prix moyen et le prix médian des maisons individuelles sont estimés au moyen des données du Relevé des logements écoulés sur le marché de la SCHL, qui recueille de l'information sur les prix des logements au moment de leur achèvement et sur le rythme auquel les unités sont vendues ou louées après leur achèvement. Les logements font l'objet de l'enquête tous les mois après l'achèvement de l'immeuble jusqu'à ce que toutes les unités de l'immeuble aient été écoulées. On dit d'un logement qu'il est écoulé lorsqu'il n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qu'il a été vendu ou loué.

Indice des prix des logements neufs :
La variation de l'Indice des prix des logements neufs est estimée à partir des moyennes annuelles des chiffres mensuels établis par Statistique Canada pour l'Indice des prix des logements neufs (IPLN).

Marché de la revente

Les données sur le marché de la revente présentées dans le tableau sommaire des rapports Perspectives du marché de l'habitation font référence aux transactions conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®), selon les données diffusées par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). Au Québec, ces données sont tirées du système d'inscription Centris® de la Fédération des chambres immobilières du Québec.

Ventes MLS® (Centris® au Québec) :
Nombre total de ventes conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®) durant une année donnée.

Prix MLS® moyen (Centris® au Québec) :
Prix annuel moyen des habitations vendues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®).

Marché locatif

Les données sur les taux d'inoccupation des logements locatifs et les loyers des logements de deux chambres sont tirées de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) réalisée en octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Effectuée sur un échantillon tiré de tous les centres urbains de 10 000 habitants et plus, l'ELL vise les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis trois mois ou plus. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble.

Taux d'inoccupation :
Pourcentage moyen de logements vacants, toutes tailles confondues. Un logement est considéré comme vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait être loué immédiatement.

Loyer des logements de deux chambres :
Montant réel moyen que les locataires paient pour un logement de deux chambres. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer.

Aperçu de la conjoncture économique

Population active :
Englobe des variables telles que le nombre annuel d'emplois, la croissance de l'emploi et le taux de chômage. Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Migration nette :
Somme de la migration interprovinciale (entre les provinces) nette, de la migration infraprovinciale (entre les régions d'une même province) nette, de la migration internationale nette (immigration moins émigration), des Canadiens revenant au Canada et des résidents temporaires (non permanents); données versées dans la base CANSIM par la Division de la démographie de Statistique Canada. Les données sur la migration interprovinciale et infraprovinciale sont obtenues entre autres en comparant les adresses indiquées durant deux années consécutives sur les déclarations de revenu des particuliers, conservées dans les dossiers d'impôt de l'Agence du revenu du Canada. Les chiffres estimatifs sur la migration sont établis au moyen de modèles; les données tirées des dossiers d'impôt sont pondérées pour être représentatives de l'ensemble de la population.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca ou suivez nous sur Twitter, YouTube et Flickr.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

© 2015, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

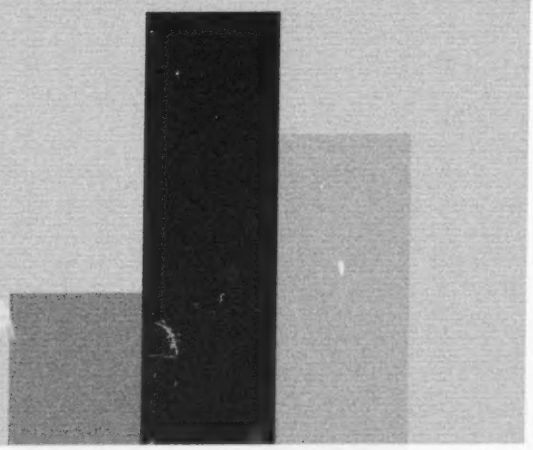
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH); courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport de l'Enquête auprès des copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Les données sur l'habitation comme vous les voulez

Information à un emplacement centralisé

Accès rapide et facile

Données à l'échelle d'un quartier

schl.ca/portailimh

64369_2015_B01